



## 海老名市都市計画審議会 第2回専門部会

### (議事経過)

#### 【審議事項1】土地利用規制と開発事業区分について

座長	審議事項1土地利用規制と開発事業区分について事務局から説明をお願いします。
事務局	(別添資料により説明)
座長	審議事項1について、ご意見等ございますか。
委員	海老名市(案)について、計画段階での市長の事前同意とあるが、どのようなことなのか。
事務局	現在考えているのは、ラブホテル、パチンコ、遊技場等の事前相談に入った時に市長へ意見を伺っていきたい。
委員	都計審が先でその後に市長へ意見を図るのか。
事務局	その通りです。
委員	他市町の状況はいかがか。
事務局	鎌倉市がラブホテルを規制している。関西圏の方が規制していることが多く、奈良県などがあります。
委員	市街化区域の農地は6.3haある。これは、海老名市全体面積の4.4%になるが、どうなるのか。また、市街化調整区域はどうしていくのか。
事務局	生産緑地は3～4年で期限がくる。国は市街化調整区域の農地を残す方針が出てきた。具体的に細かく検討する必要がある、条例の中での位置付けは整理するのに時間が欲しい。
委員	市街化調整区域には農地法が絡んでくる。農地法では、優良な農地の保全が目的であるが、まちづくり条例との関係はいかがか。
事務局	まちづくり条例によって農政協議にかかるときの手続きが変わることはありません。が、今まで行き届かなかったところにプラスαになるようにしていきたい。
委員	海老名市案の数値基準の部分について、①課題としているものはどのような感じか。②他市町より厳しい基準に思える。神奈川県厚木土木事務所の意見をお聞きしたい。
事務局	① について工業系にマンションが建設されると1,000人規模で人口が増える。そうすると学校受入れや保育園の待機児童の問題が出てくる。本来の用途で開発するように条例できちんと示していきたい。
座長	②について回答をお願いします。
委員	まちづくり条例については、地域ごとにそれぞれ特性があるので、各市が横並びでなくても良い。ただし、上位法である都市計画法の定める範囲であれば厳しくすることも緩和することも可能であると考えます。海老名市の姿勢として示すことは大事だと思います。
委員	市街化調整区域の切土、盛土について、隣地どうしてトラブルになることが多い。海老名市には明快な規定がないので、出来れば定めて欲しい。また、海老名市では事例があるかどうかは分からないが、ソーラーパネルの設置について基準を設けて欲しい。
事務局	昭和の時代は、農政担当以外の道路部署等も農地転用の申請地の現地調査に行っていた。いつからかは不明だが、規制緩和の影響がなくなってしまった。周辺農地への影響は大であるが制度化出来ていない。市街化調整区域も条例の対象としていきたい。

委員	農地転用の許可は後付となっている。開発許可があつてその後に農地転用の許可となるため、悪いとは言えない状況になっている。
事務局	海老名市として、開発と農地保全についてまちづくり条例で整理し、幅広く周知することを徹底していきたい。
委員	① 工業系の用途地域の容積率を変更してはどうか。 ② 公共施設の負担について、総合設計制度を道具立てとして活用しては如何か。
事務局	①工専はもともとマンションが建てられません。準工、工業地域について対象としたい。マンションが建設されることはよろしくないと考えている。 ②総合設計制度は、上位法である建築基準法で決められている。
委員	商業地域並に容積率を400%くらいにアップしては如何か。そこにユーティリティーな土地を生み出し、公園として限定せずに広場でも保育所でも幼稚園でも何でも出来る土地にしてはどうか。
事務局	容積率を緩和すると更に大きなマンションが建築される恐れがある。
委員	海老名市が必要な土地を確保するという意味での個人的な意見ですので、一つの手法として提言しただけです。
委員	ワンルームとラブホテルの規定は？
事務局	ワンルームは自治体ごとに面積を基準が違う。海老名市は25㎡として面積を規定しています。 ラブホテルについての規定は非常に難しいと感じており、先進市の事例を参考に整理したい。
委員	例えば、普通のホテルを建設すると申請して、実はラブホテルであった場合、どのような対応をするのか。
事務局	罰則で対応したいと考えています。罰金だけでなく、事業者の公表も検討しております。
委員	迷惑施設という言葉の定義は何か。必要な人には必要なものであると思うが。
事務局	「等」を付けて分かりやすい言葉として使いました。条例の中では適切な表現に改めます。
委員	①市長の事前協議の同意について何時の時点で諮るのか。 ②迷惑施設は条例化によってある程度規制が出来るが、どう考えているか。 ③市街化調整区域について、ここを本当に宅地化して良いのかと思うことも多いが、海老名市としてはどのように考えるのか。
事務局	①土地の取引の時に一つのハードルを設けるように考えていきたい。 ②特定施設については、ここに掲げたもの以外は考えていなかった。あくまでも通常開発扱いで行けたらよいと考えている。
座長	ここで審議事項1について、まとめたいと思います。4点あったと思います。 ①計画構想段階のどの時点で市長の事前同意を諮るのか。

- ②市街化調整区域の土地利用について、切土・盛土や屋根のない資材置き場等の問題があるが、農地の保全を考えながらまちづくり条例に反映させるのか。開発については、じっくり丁寧に協議を進めていく必要がある。
- ③近年の用途のニーズに合わせて、まちづくり条例を構築するのか。
- ④工業系の用途地域の対応について、市としてどうするのか。都市マスタープラン、総合計画が重要になってくる。また、準工業地域問題とも言われていますが、工場と住宅が混在する地域についてどうしていくのか、何処に根拠を求めるのが市のスタンスをきちんとしておくべきである。

委員

ラブホテルと遊技場の改築の禁止とはどのようなことか。

事務局

既存の建物を改装してラブホテルや遊技場に改装することを禁止したい。

委員

禁止する根拠となる法律は。

事務局

風営法になります。県条例をベースに考えていきたい。

委員

他条例であるもので、二重の法で縛る必要はないと思うが。

事務局

青少年の集う場所の近くには出来ないように県条例より縛りをかけていく。

事務局

海老名市は狭い。物交法で円を描くと市域のほとんどが入ってしまう。色々と規制をかけられたなら良いと思う。

## 海老名市都市計画審議会 第2回専門部会

### (議事経過)

#### 【審議事項2】 開発事業の周知範囲と手続きについて

座長	審議事項2について事務局から説明をお願いします。
事務局	(別添資料により説明)
座長	審議事項2について、ご意見等ございますか。
委員	開発の事前協議について、県と市は全くアプローチをしないのか。
事務局	県と市に開発の基本計画書が同時に提出される。お互いの考えを確認し、きちんと情報交換をしながら進めている。
委員	資料5の表に記載がないだけか。
事務局	その通りです。お互いに適宜協議しています。
委員	協議の時間が長くなりそうだが、このフローだと開発事業の事前協議にどのくらい係りそうか。
事務局	今までは、28日が標準的な協議の期間でした。説明会が新たに増えたので、想定として場合によっては、倍の期間に係る見込みです。
委員	倍で収まるのか。
事務局	業者のやる気の問題だと考えます。
委員	とても2倍では無理なような気がする。3倍くらいにならないか。このフローで大丈夫なのか。
事務局	周辺の周知については今までペーパーで周知報告書の提出をしている。周辺住民からの意見書、縦覧期間の手続き期間を定めたい。ただのんびんだらりと進めることは避けたい。
座長	意見書が出ないことが想定されるが、その場合は期間が短くなるのか。
事務局	そうです。点線部は必ずしもやらなくても良い。
座長	かつて海老名市で意見書が出るようなプロジェクトはあったのか。
事務局	具体的には覚えていないがあったと思う。住民側から説明が足りない、話を聞かないというような意見を寄せられることがあった。フローにより進めることにより、住民のエゴなのか、業者が紳士的に進めているのかが分かってくる。
座長	都計審の専門部会に意見を求めるのか。

事務局	都市計画審議会本体に受けてもらいたいが、内容によっては専門部会で協議する形になることもありうると考えます。
委員	伊勢原市の流れを参考にされたとのことだが、詳細について聞き取り調査したのか。
事務局	直接話を伺ってはいないが、流れのイメージとして、伊勢原市を参考にしている。ただし、審議会の名称がちがう。伊勢原市はまちづくり審議会という名称です。
座長	私の経験上、伊勢原市では、今まで審議会案件はなかった。
委員	理想の形になっていると思う。基本的には、このフローの流れで良い。
委員	工事車両の通行について、学校へ通知はするのか。
事務局	はい。通知します
委員	<p>① あまりにも模範的なフロー図で、事業者はこんなに工程の多いことはせずに規模を縮小してやるのではないか。例えば、これとこれをやれば他の手続きを省けるとかするべき。これを決めたからこの通りにやれというのはどうか。</p> <p>② また、地区計画により定められた区域は都市計画の位置付けがきちんとあるので、住民と業者が反目するような事業やいつまでも話が平行線をたどるような場合は、開発逃れになることが想定される。実際の運用では、良好なまちづくりの趣旨からもう少し考慮して欲しい。</p> <p>③ 周知する範囲は良いが、時期的にいつ周知するのか。事前の段階では分からないことが多い。判断に迷うようであれば、しないほうが良い気がする。</p>
事務局	<p>①地区計画がセットされている区域は、手続きを省きます。</p> <p>②場合によっては、説明会を省くこともありではないか。実際の運用については、精度を高めていきながら整理していきたい。</p> <p>③工事車両による周知範囲は、きちんとした基準を定めたいと思っている。</p>
委員	事前協議後について、海老名市は行政として監理・監督すべきであり、工事着手後のクレーム対応について記載がないがどう考えているのか。
事務局	現在も工事中に何かあれば海老名市は対応している。必要であれば条例、条文の中に事前着手後の問題についても考えていきたい。
座長	プロセスに書くようにするのか。
委員	検討頂ければ良い。
座長	<p>① の位置付けがフロー図にないことが気になる。</p> <p>② 協議が平行線だったケースの場合、都市計画審議会は第三者部会の位置付けについてはいかがか。</p>
事務局	まさに第三者機関としてご意見を頂くために審議会開催を考えています。
座長	<p>まとめ</p> <p>資料3の内容については、概ね了解された。</p> <p>プロセスについては、運用面で少し柔軟な対応をお願いしたい。</p> <p>協議課程における神奈川県的位置づけを記載する。</p>

事前協議に時間がかかるのではという心配については、事業者が真摯にプロセスを踏めば大丈夫であり、決して時間がかかるということはない。

## 海老名市都市計画審議会 第2回専門部会

### (議事経過)

#### 【審議事項3】開発指導基準について

座長	審議事項3について事務局から説明をお願いします。
事務局	(別添資料により説明)
座長	審議事項3について、ご意見等ございますか。
委員	三点について質問します。 ①提供公園の3%の根拠は何か。それ以上は認められないのか。 ②協定公園の想定をされているのはどんな事業か。 ③また、この基準は適正なのか。
事務局	三点のご質問についてお答えします。提供公園の3%は、国が定めた開発事業区域面積に対する3%の基準になります。一定規模以上の開発の場合、3%以上の適用をしなくても良いと仮にしたとき、その分は事業者が得をすることになる。3%の土地を供出したとして金銭で事業者側に負担してもらおうと考えて協力金を算出している。負担金は基金として受けて、公園整備に基金を活用していく。
委員	一つずつ確認させてください。最低が3%ですよね。3%でなく4%、5%でも良い訳ですよね。海老名市は、どちらかと言えば売り手市場だと思うので、3%でなくても良い気がする。
事務局	現在は、計画人口×3㎡または開発面積×3㎡を比較して多い方の面積を提供することで上限は6%と定めている。今の方が厳しい条件です。これについては条件を少し緩和したい。自治体によっては6%のところもあり、割合はその自治体の考え方により違います。
委員	6%までOKならば、海老名市は今までまちづくりにかなりの投資をしてきた。回収するという意味でも上げて良いのでは。検討頂きたい。
委員	土地3%を提供しなかった場合、マンションに住む方からすると3%の土地代を支払って、土地は自分達のもののみである。用地の帰属が無いので固定資産税の二重取りになるのではないか。
事務局	3%の土地を帰属させるのとお金を支払うのと同じだということであれば、固定資産税なり、都市計画税を土地の97%分にすべきではないかと言うことですよ。それは出来ないことですが、他市の事例についても確認します。
委員	新しく海老名に来る方は、街が出来上がってから来るので、費用負担は妥当なのではないか。
事務局	今後、税金なり維持管理費がかかってきます。そういったことから3%が妥当かどうか含め根拠づけを整理したい。 二点目の協定公園については、前例がある。送電線下の提供公園で、事業者管理でと協議を重ねたが、制度上ないために結局受けざるを得なかった。公園としては、

場所として適切であるかと言えばそうではない。戸建ての場合は難しいが、集合住宅の場合は、管理組合が出来る。おのずと対象となるのは集合住宅であり管理組合を想定している。

三点目の保育所等の関係ですが、設置を視野に入れながら、場合によっては整備協力金も協議により、どちらかを選択できるようにしていきたい。

委員 保育所を造らない代わりにお金ということも良いのか。それは自由なのか。

事務局 協議により決めていきたい。

委員 ①屋根に積もる雪の滑り止め対策について、近隣トラブルの原因になっている。出来ればまちづくり条例の中に入れて欲しい。  
②建築協定について、4分の3以上の住民の同意がなければ、会を開くことも出来ない。建築協定を改定することは難しい状況にある。協定締結後30年から40年を経過したら条文を見直すという規定を入れるように指導して欲しい。  
③保育所と学校の関係について、例えば保育所を造った場合、新しい住宅が近くに出来ない限り10年もすれば必要がなくなる。将来発生する問題発生時にスムーズに対応できるようデベロッパーにも考えて頂きたい。

座長 私も同感で、教育施設について、限定した書き方をしないほうが良いのではないかと思います。時代によってニーズは変わり、色々な用途になる。ちょっと詳細に渡り書き過ぎのように思える。教育社会施設の1語にしてルールを決めていく方が良い気がします。

委員 横浜市の教育委員会では、MM21地区でマンションが建築されたことによる小学校の対策として、10年間限定の小学校を建設した。そういった柔軟なアイデアで対応してほしい。

座長 建築協定の件ですが、元々更新時期を定めてあると思うがいかがか。

委員 海老名市の場合は、4分の3の皆さんから問題が提起されない限り、容認されるというものが多い。

座長 分かりました。この件について事務局から回答をお願いします。

事務局 まず一点目の屋根（積雪）の件についてお答えします。屋根についての規定はありません。建築の細かい仕様まで条例で位置付けるのはどうかと思いますが、出来れば検討させて頂きたい。

二点目の建築協定については、維持管理上の問題で、時代が変わったり、世代が変わったりした時に見直しができるためにも期限を定めた方が良いと思う。一番初めに協定を定める時の条文の中に規定を入れ込むのが一番良い。条例ではなく、事務取扱要綱の中で扱うことができると考えます。

座長 建築協定については、相続絡みで敷地の細分化が出来ないし、また、若い世代が入ってこられないなど問題になっている時期である。住環境をよくするという点では良いわけだが、もし条例に書き込むのであれば柔軟な内容でなければ足かせになる場合もある。非常に迷う内容ではあるが、中身をよく検討して欲しい。

三点目の社会教育施設も用途を限定しない方が良いと思う。社会のニーズが非常に大きく変化しているので、よろしく願いたい。

座長 他に何かございますか。

委員

開発道路について3点質問があります。

- ① 現在の要綱では道路幅員が6メートル以上の後に括弧書きで緩和が出来る状態であったのに(案)だと括弧を取ってしまった。理由は何か。
- ② 袋状の道路延長を30メートル以内とした場合、旗竿の土地がたくさん生まれるように誘導していないか心配である。道路だけをみれば確かにそうだが、建築敷地としてはいかがか。
- ③ 道路の帰属について、①の想定からするとないはずだが。

事務局

一点目の括弧書きの4.5mについては落としています。庁内でも道路管理者から意見が出ている。ただし書きの4.5mの基準を設けるかどうか考えていかなくてはならない。

二点目について、案の段階では30mにしたが、場合によっては道路管理者と検討しなければならない要素である。

三点目の開発道路については、県の基準では開発区域内に出来る。市が定める基準に合致しないものは、市として移管を受けない。開発事業者が管理するという意味です。

委員

開発道路で4mあると建築基準法上の道路になってしまう。私道として将来的に禍根を残すことになる。4m以上ある道路は、開発許可ではなるべく受けて欲しい。法律との兼ね合いが懸念される。

また、教育社会施設の関係ですが、あまり厳しくと書くのは如何か。あと、緑地は連続性を重要視させる。エリアとして連続することがポイントになっている。判断できるポイントを整理しておいたほうが良い。

公園の帰属について、事業者というのは一般的には開発事業者となる。後々の所有権や権利を持つ人も含むといった表現に変えると良いのではないか。

また、教育社会施設について、将来性を見込こまで細かく書き込む必要はないと考える。新しい戸建てには、必ずしも若い人が入るとは限らない。もう少し柔軟に考えてはどうか。

集会所について、戸数用件のみだが何故開発面積を抜いたのか。

商業、近商の2分の1の駐車場確保を全戸数にすることについて、海老名の商業、近商は、駅の周辺が多く必ずしも指定はしていない。全戸数必要なのか。今回は基準となってしまうので、よく検討して頂きたい。

防災備蓄倉庫については、建築物になるので、新築時に準備すると建築確認申請が必要になる。細かい部分は細則で決めれば良いと思うが、細則で決めてもいい内容を基準で決めるのは如何か。懸念される。

全戸数分の駐車場が必要となると県条例の立地規制にかかる。建築基準条例みたいなものを作る時に考えるべきで、開発の中で規制するのはどうかと思う。

事務局

ご発言は、ごもっともな部分もあるかと思う。今後、細かいところを詰めていきたい。駐車場については、確かに全戸というのは駅直近のエリアはどうかという気がする。

委員

- ① 公園と緑地の関係について、環境保全条例との関連はどうなっているのか。
- ② 高圧線下の提供公園について、人体に影響を及ぼすようなものである電磁波等の規制はあるのか。

事務局

一点目の公園と緑地の関係ですが、緑地の関係で環境保全条例がある。緑地の比率について及び植樹について高木、低木を何本植栽するという面積の規定がある。事業者には負担になるような基準であり、現在、所管課で内容について整理検討している。

まちづくり条例を条例化するにあたり検討、整理していきたい。

二点目の鉄塔、高圧線についても開発に該当するというので、今回まちづくり条例のいろいろなところに掲げさせていただいた。

委員

要望となりますが、開発区域面積 500 m<sup>2</sup>未満の許可不要の案件について、出来れば条例の中で少しでも良いので規制があるようにしてほしい。

座長

提言 3 をまとめます。

- ①他の条例との関係を整理する。
- ②時代のニーズを把握し、将来を見据えたルールづくりをする。
- ③500 m<sup>2</sup>未満の開発行為に対するルールを検討する。